



Betreff:

öffentlich

Zentrum für Film- und Fernsehproduzenten - Übernahme von Gesellschafteranteilen und des Medienhauses

Austauschseiten gemäß der Voten des Ausschusses für Finanzen und des Hauptausschusses

Einreicher: Bereich Wirtschaftsförderung	Erstellungsdatum	23.03.2012
	Eingang 902:	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.03.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
21.03.2012	Ausschuss für Finanzen		
28.03.2012	Hauptausschuss		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Technologie- und Gewerbezentren Potsdam GmbH (TGZP GmbH) wird die bisher von der Studio Babelsberg AG gehaltenen Gesellschafteranteile an der Zentrum für Film- und Fernsehproduzenten GmbH (ZFF GmbH) erwerben. Damit wird die TGZP GmbH alleiniger Gesellschafter der ZFF GmbH.
2. Die Landeshauptstadt Potsdam übt die Option auf Übernahme der Eigentumsanteile am Medienhaus als eigenständigen Teil des Zentrums für Film- und Fernsehproduzenten (ZFF) gegenüber der ZFF GmbH **mit der Maßgabe aus, dass** eine Übertragung der Eigentumsanteile am Medienhaus an die **TGZP GmbH** erfolgt, um langfristig eine weitere Nutzung als Technologie- und Gründerzentrum für kleine und mittlere Unternehmen der Medienbranche zu gewährleisten.

Ergebnisse der Vorberatungen auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Der LHP entstehen Nebenkosten im Zusammenhang mit der Ausübung der Option, wie z.B. Notarkosten und sonstige Nebenkosten, eventuell auch Grunderwerbssteuer.

Das Zentrum für Film- und Fernsehproduzenten wird bisher bei der ZFF GmbH bilanziert. Die Eigentumsanteile am Medienhaus werden **zukünftig bei der TGZP GmbH** bilanziert. Evtl. weitere bilanzielle Auswirkungen werden in Abstimmung mit 112 geprüft.

Die Kosten für den Erwerb der Gesellschafteranteile trägt die Technologie- und Gewerbezentren Potsdam GmbH. Darüber hinaus entstehende Kosten trägt **ebenfalls** die **TGZP GmbH**.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

### Berechnungstabelle Demografieprüfung:

(Doppelklick auf die Tabelle und 2. Zeile je Spalte 0 Punkte (keine) bis 3 Punkte (sehr hohe Wirkung) vergeben.)

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

### Begründung:

Mit Beschluss der SVV vom 01.02.1995 (DS 95/041/2) hat die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) die Entwicklung des Film- und Medienstandorts Potsdam durch ihr Engagement bei der Errichtung des Zentrums für Film- und Fernsehproduzenten (ZFF) in der Medienstadt Babelsberg unterstützt.

Das ZFF wurde 1995 als Gemeinschaftsprojekt der LHP und ihrer Gesellschaft, der heutigen Technologie- und Gewerbezentren Potsdam GmbH (TGZP GmbH), mit Studio Babelsberg mit einer 90 % Förderung aus der GA-Infrastruktur realisiert. Das Grundstück auf dem das ZFF errichtet wurde, befindet sich im Eigentum der Studio Babelsberg AG und wurde der ZFF GmbH durch einen Pachtvertrag zur Verfügung gestellt.

Das Zentrum besteht aus 4 Fernsehstudios + Synchronetage sowie dem sog. Medienhaus. Das Medienhaus selbst ist als Technologie- und Gründerzentrum für Unternehmen der Medienwirtschaft konzipiert. Auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> Bürofläche bietet es günstige Existenzbedingungen für kleine Medienunternehmen und Existenzgründer.

Erfolgreich betrieben wird das ZFF seit mehr als 15 Jahren von der eigens dafür gegründeten Zentrum für Film- und Fernsehproduzenten GmbH (ZFF GmbH) mit den Gesellschaftern TGZP GmbH (51 %) und Studio Babelsberg AG (49 %).

Grundlage dafür bildete ein umfassendes Vertragswerk von miteinander verbundenen Verträgen, das insbesondere die dem Förderzweck entsprechende Verwendung der Mittel und Nutzung des Objektes gewährleisten sollte. Gleichzeitig beinhaltet es aber auch Regelungen für eine mögliche Aufteilung des ZFF frühestens nach dem 31.12.2011.

Gemäß Zuwendungsbescheid vom 08.09.1994, zuletzt geändert am 24.09.2009 endete die Zweckbindung für die Fördermittel am 02.09.2009.

### Aktueller Anlass:

Die Studio Babelsberg AG hat in Übereinstimmung mit dem o.g. Vertragswerk den bestehenden Pachtvertrag für das Grundstück des ZFF fristgemäß zum 31.12.2011 gekündigt. Daraus ergeben sich für die LHP folgende Handlungserfordernisse bzw. -optionen:

1. Entsprechend des Gesellschaftsvertrages scheidet die Studio Babelsberg AG mit Kündigung des Pachtvertrages als Gesellschafter aus der ZFF GmbH aus. Die Gesellschaftsanteile dieses Unternehmens wurden durch die ZFF GmbH durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 08. Februar 2012 eingezogen. Davon ausgehend ist eine Entscheidung zu diesen Gesellschafteranteilen notwendig.

2. Auf Grund der Kündigung des Pachtvertrages fällt das Gebäude des ZFF an die Studio Babelsberg AG. Gleichzeitig hat aber die LHP gemäß Rahmenvereinbarung zwischen der LHP und der ZFF GmbH vom 20.06.1995 die Option, das Medienhaus (einschl. Grundstücksanteil) zu übernehmen.

Die Ausübung der Option ist von der LHP gegenüber der ZFF GmbH innerhalb von 3 Monaten nach Feststellung der Wertverhältnisse zum Stichtag 31.12.11 zu erklären. Diese wird die Erklärung zur Optionsausübung der LHP an die Studio Babelsberg AG bekanntgeben.

Bei fristgerechter Ausübung der Option ist das Teileigentum am Medienhaus der LHP oder einem von ihr benannten Dritten frei von dinglichen Belastungen in Abt. 3 des Grundbuches unentgeltlich zu übertragen. Geregelt ist dies in Ziffer 5.7 des Vertrages über den Kauf und die Abtretung eines GmbH-Gesellschaftsanteils der ZFF GmbH, der zwischen der Studio Babelsberg AG und der Gewerbezentren Potsdam GmbH (heute TGZP GmbH) am 22.06.1995 abgeschlossen wurde (Anmerkung: Studio Babelsberg – damals noch als GmbH - hat die ZFF GmbH gegründet und war bis dahin alleinige Gesellschafterin).

Die Voraussetzungen für die Übernahme liegen vor (Abgeschlossenheitsbescheinigung) bzw. werden kurzfristig durch die Studio Babelsberg AG vorbereitet (Teilungserklärung).

Das Medienhaus stellt entsprechend des von der ZFF GmbH beauftragten Verkehrswertgutachtens einen positiven Vermögenswert (2,27 Mio. €) dar. Davon ausgehend übt die LHP diese Option zur Übernahme des Medienhauses fristgemäß aus.

Zu entscheiden ist, das Medienhaus der **TGZP** GmbH zu übertragen oder durch die LHP zu übernehmen.

Gleichzeitig laufen derzeit die Gespräche zwischen der LHP (Wirtschaftsförderung, Servicebereich Recht/externer jur. Beratung), der ZFF GmbH und Studio Babelsberg AG zur Umsetzung weiterer Regelungen des Vertragswerks.

#### Rahmenbedingungen für den Entscheidungsvorschlag:

1. Die TGZP GmbH hält derzeit 51 % der Gesellschafteranteile an der ZFF GmbH. Die TGZP GmbH soll diese Gesellschafteranteile (49%) an der ZFF GmbH erwerben. Damit wird die TGZP GmbH als 100% städtisches Unternehmen alleiniger Gesellschafter der ZFF GmbH. Die Kosten dafür trägt die TGZP GmbH. Erforderliche Beschlüsse der Gremien der TGZP GmbH werden nach Beschlussfassung der SVV vorbereitet.

2. Das ZFF und somit auch das Medienhaus wird seit 1995 von der eigens dafür gegründeten ZFF GmbH erfolgreich gehalten und betrieben. Als Technologie- und Gründerzentrum bietet es kleinen und mittleren Unternehmen der Medienwirtschaft Gewerbeflächen und Betreuung/Service an. Derzeit sind 20 Unternehmen im Medienhaus tätig.

Nach Einschätzung der Verwaltung verfügt die Gesellschaft auf Grund der langjährigen Erfahrung mit dem Besitz und Betrieb des Hauses selbst, aber auch durch intensive Kooperation mit den anderen Technologie- und Gründerzentren über die städtische TGZP GmbH bzw. die GO:IN GmbH über das entsprechende KnowHow für die erforderliche Betreuung von Unternehmen in Technologiezentren.

Das Medienhaus verfügt über 60 Büros mit einer vermietbaren Fläche von 1.237 m<sup>2</sup> bei einer Gesamtfläche von 1.822 m<sup>2</sup>. Auf Grund der kleinteiligen Vermietung werden Flure, Teeküchen usw. gemeinschaftlich genutzt. Daher werden diese Flächen anders als in klassischen Büroimmobilien nicht mit vermietet. Neben der reinen Vermietung von Gewerbeflächen bietet die ZFF GmbH den Mietern auch ein umfangreiches Spektrum von Serviceleistungen.

In den Jahren 2009 - 2011 wurden umfangreiche Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, um das Medienhaus attraktiver zu gestalten.

Das Gebäude ZFF wurde in der Vergangenheit immer als eine Einheit betrieben und bewirtschaftet. Eine betriebswirtschaftliche Betrachtung der einzelnen Bereiche ist bisher nicht erfolgt, da viele Aufwendungen bereichsübergreifend abgerechnet wurden. Eine umfassende Darstellung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens erfolgt jährlich im Beteiligungsbericht der LHP.

Zum 31.12.2009 betrug die Bilanzsumme der ZFF GmbH rd. 2,2 Mio. €. 2009 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 1,1 Mio. € erwirtschaftet und ein Jahresüberschuss in Höhe von 102 T€ erzielt. Zum 31.12.2010 betrug die Bilanzsumme des Unternehmens 1,8 Mio. €. In diesem Geschäftsjahr wurden Umsatzerlöse in Höhe von 1,1 Mio. € erwirtschaftet und ein Jahresüberschuss in Höhe von 99,8 T€ generiert.

Nach einer ersten Einschätzung wird nach Herauslösung des Medienhauses aus dem Gesamtkomplex ZFF erwartet:

- Die Miete beträgt 7,50 € je m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. Die Mieteinnahmen im Medienhaus betragen derzeit monatlich ca. 8,5 T€ bei 22 Mietparteien mit 56 Büros. Das entspricht einer Auslastung von 93 %.
- Demgegenüber fallen Kosten monatlich für das Medienhaus in Höhe von ca. 7,4 T€ für Personal, Dienstleistungen Dritter (Buchhaltung + Personalverwaltung) sowie Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen an.
- Nicht berücksichtigt sind dabei umlagefähige Betriebskosten und der aus dem Leerstand auf die Gesellschaft entfallende Anteil daraus.

Eine dezidierte Gewinn- und Verlustrechnung kann erst nach Klärung aller in diesem Zusammenhang erforderlichen Belange erstellt werden.

Es zeichnet sich jedoch ab, dass lediglich eine kostendeckende Betreuung des Medienhauses möglich sein wird. Die Mieteneinnahmen decken die Kosten für den Unterhalt und Betrieb des Hauses. Größere Überschüsse werden nicht erzielt. Dies entspricht auch dem Zweck der gewährten Infrastrukturförderung.

Mit einer Steigerung der Auslastung bzw. der Reduzierung der Flächen, die bisher für das Management und Service des ZFF genutzt wurden, kann die wirtschaftliche Lage weiter stabilisiert werden. Eine Erhöhung der Miete ist auf Grund der Lage und Attraktivität des Zentrums in Relation zum Guido-Seeber-Haus und fx.Center nicht umsetzbar.

Insbesondere unter diesen Aspekt wurden Überlegungen zur Übernahme des Medienhauses in das Eigentum der LHP oder einer Übertragung an die TGZP GmbH verbunden mit einer Verpachtung an bzw. Betreuung durch die ZFF GmbH angestellt:

- Beide Varianten mit Verpachtung würden zu Pächterträgen bei der LHP oder der TGZP GmbH führen, andererseits aber ist bei einer Pachtzahlung durch die ZFF GmbH an die LHP oder die TGZP GmbH bei Beibehaltung des derzeitigen Mietniveaus kein kostendeckender Betrieb des Medienhauses möglich.

Zur Sicherung der Liquidität der ZFF GmbH müsste letztendlich die Pacht über höhere Mieten an die im Medienhaus ansässigen Unternehmen weitergegeben werden. Erhöhung der Miete würde eine Anpassung der Pacht zur Folge haben. Damit wäre aber gerade das Ziel eines Technologie- und Gründerzentrums, nämlich kleinen und mittleren Unternehmen in der Start- und Wachstumsphase stabile und bezahlbare Gewerberäume zur Verfügung zu stellen, nicht mehr gesichert. Auch ist damit langfristige Sicherheit für Unternehmen und damit Sicherheit für Verbleib am Medienstandort Potsdam-Babelsberg nicht mehr gegeben.

- Beim Abschluss eines Dienstleistungs- bzw. Betreibervertrages mit der ZFF GmbH werden bei der LHP oder der TGZP einerseits Erträge aus dem Medienhaus erzielt, jedoch verbleibt auch der Aufwand für Instandhaltung und Betrieb beim Eigentümer. Die ZFF GmbH würde lediglich Einnahmen aus dem Dienstleistungs- oder Betreibervertrag erzielen.

**Mit einer Übertragung des Medienhauses an die TGZP GmbH könnte die städtische Gesellschaft entsprechend ihres Unternehmensgegenstandes langfristig wirtschaftlich gestärkt werden. Die ZFF GmbH würde als Betreiber des Medienhauses fungieren. Damit würden auch Voraussetzungen geschaffen, für ein ggf. weiteres Engagement beider Gesellschaften in der Medienstadt Babelsberg.**

Im Ergebnis wird eingeschätzt, dass die Übertragung der Eigentumsanteile am Medienhaus auf die **TGZP GmbH und die weitere Betreuung durch die ZFF GmbH** am geeignetsten ist,

- um die Weiterführung des Medienhauses als Technologie- und Gründerzentrum insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen der Medienbranche langfristig und wirtschaftlich zu gewährleisten,
- gleichzeitig auch die stabile Entwicklung der Unternehmen TGZP GmbH und **ZFF GmbH** zu sichern und damit den Grundstein für ein mögliches weiteres Engagement in der Medienstadt zu legen,
- das Medienhaus langfristig als Stabilitäts- und Standortfaktor für die Medienstadt und die Standortbindung von Unternehmen zu erhalten.

Eine direkte Einflussnahme der LHP ist über die Gremien der Gesellschaften TGZP GmbH und ZFF GmbH gesichert.